

Ihr Traum vom Eigenheim in Gablitz, Niederösterreich



Objektnummer: 1633/243

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1935
Wohnfläche:	132,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Garten:	510,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 66,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	135,00 €

Ihr Ansprechpartner



Dominik Harm

Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12/10
3500 Krems an der Donau

H +43 677 61 61 68 48

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





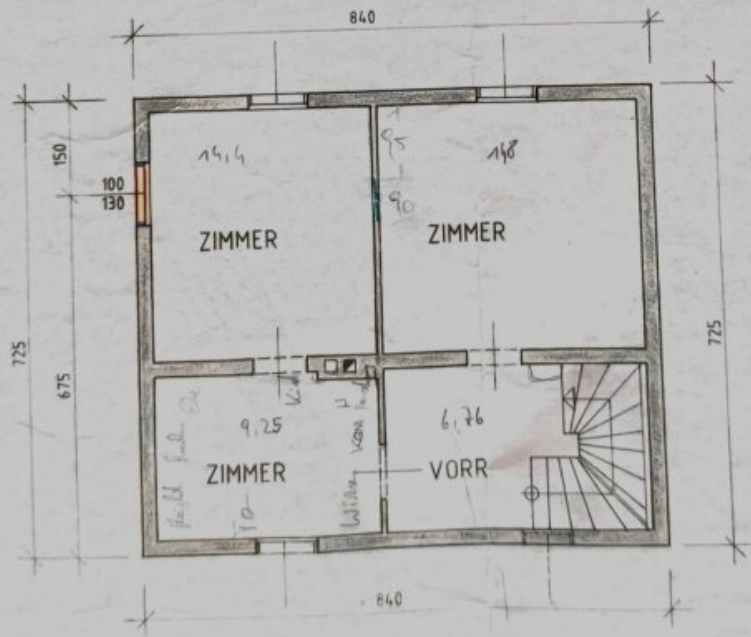
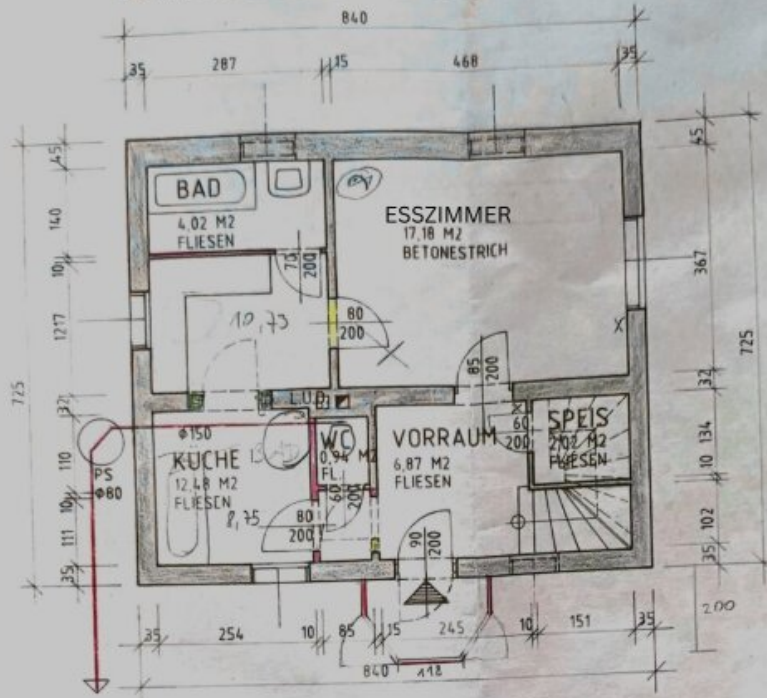






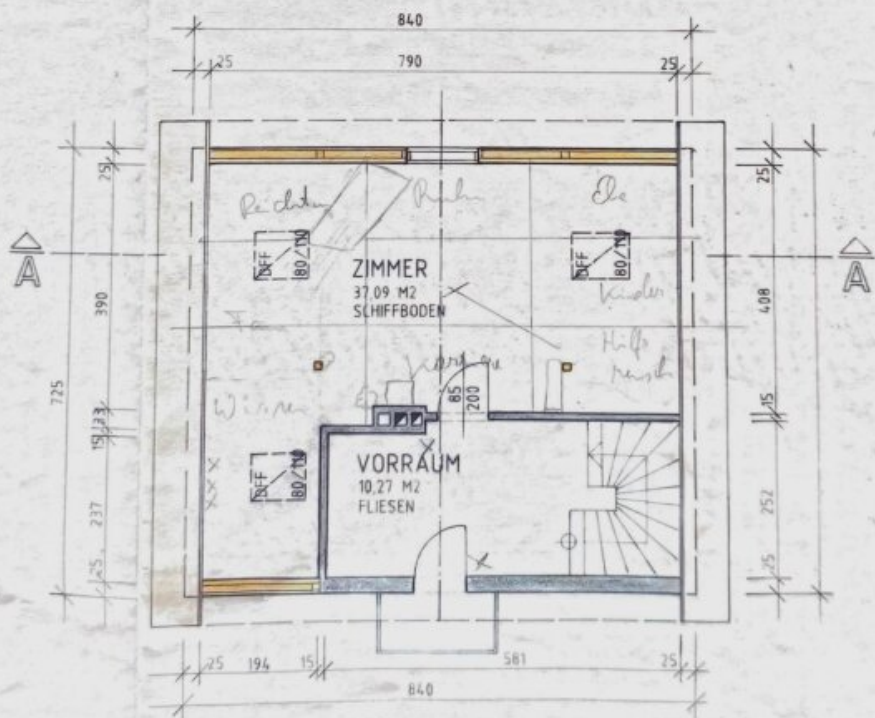
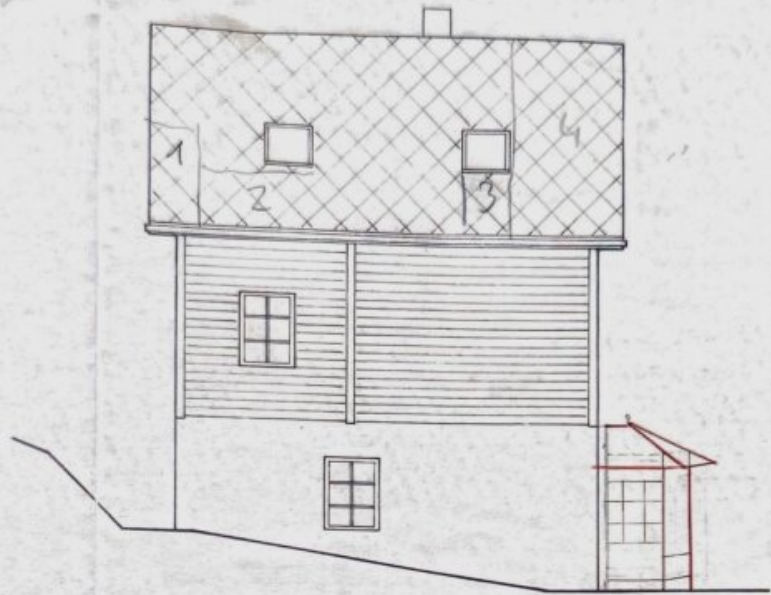


ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

ANSICHT SÜDOST



DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten in Gablitz – Ihr neues Zuhause wartet!

5 Highlights auf einen Blick:

- **132 m² Wohnfläche** – ideal für Familien und alle, die großzügig wohnen möchten
- **5 Zimmer & ausgebauter Dachboden** – viel Raum für individuelle Gestaltung
- **Lichtdurchfluteter Wohnbereich** – mit Blick ins Grüne und viel Gemütlichkeit
- **Nachhaltige Heiztechnik mit Solar & Gas** – ökologisch durchdacht und effizient
- **Großer Garten & 2 PKW-Stellplätze** – perfekt für Naturfreunde und Familien

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht über die jeweilige Plattform!

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus vereint modernes Wohngefühl mit naturnahem Lebensstil. Auf ca. 132 m² Wohnfläche erwarten Sie fünf geräumige Zimmer, ein ausgebauter Dachboden und ein idyllischer Garten – ideal für Familien, Kreative und Naturliebhaber.

Die nachhaltige Bauweise überzeugt durch hochwertige, ökologisch verarbeitete Materialien und eine effiziente Wandheizung. In der Übergangszeit sorgt eine Solaranlage für wohlige Wärme, während im Winter bei Bedarf Gas unterstützend eingesetzt wird – energiesparend und umweltbewusst zugleich.

Der Garten bietet Raum für Erholung, Spiel und Selbstversorgung – ein Paradies für Pflanzenliebhaber und Ruhesuchende. Zwei private Stellplätze ergänzen das attraktive Gesamtpaket.

Die Umgebung besticht durch ihre hervorragende Infrastruktur: Apotheke, Supermarkt und Bäckerei sind fußläufig erreichbar. Die gute Anbindung mit dem Bus ermöglicht es Ihnen, ländliche Idylle und städtische Nähe gleichermaßen zu genießen.

Sanierung & Renovierung

Das Haus wurde 1991 umfassend kernsaniert – von der Elektrik über die wasserführenden Leitungen bis hin zum vollständig ausgebauten Dachboden. Im Jahr 2009 folgten die Dachdämmung sowie die Installation einer Solaranlage, um die Energieeffizienz des Hauses weiter zu optimieren.

Grundstückspreis

Zur besseren Orientierung: Der durchschnittliche Grundstückspreis in Gablitz beträgt rund **420 €/m²**. Bei einer Grundstücksgröße von **570 m²** ergibt sich somit ein theoretischer Grundstückswert von etwa **239.400 €** – ein klarer Hinweis auf das hervorragende Preis-Leistungs-Verhältnis dieser Immobilie.

Der angegebene Kaufpreis von **439.000 €** ist **kein Fixpreis** und richtet sich nach der aktuellen Nachfrage.

Warten Sie nicht länger – erleben Sie die Ruhe, den Ausblick und die Lebensqualität dieser Immobilie persönlich. **Kein Exposé ersetzt den Eindruck vor Ort.** Wir freuen uns auf Ihre Nachricht über die jeweilige Plattform!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap